

Rapport justificatif

Commune : VILLE DE DIEKIRCH

Parcelles : 945/7579, 945/7580, 945/7581, 945/7584, 945/7585
et 945/7587 Section A de Diekirch

Maître
d'ouvrage :

MAJERUS-PARMENTIER
Constructions S.à r.l.
25 Z.A.E.R. Op der Héi
L-9809 Hosingen



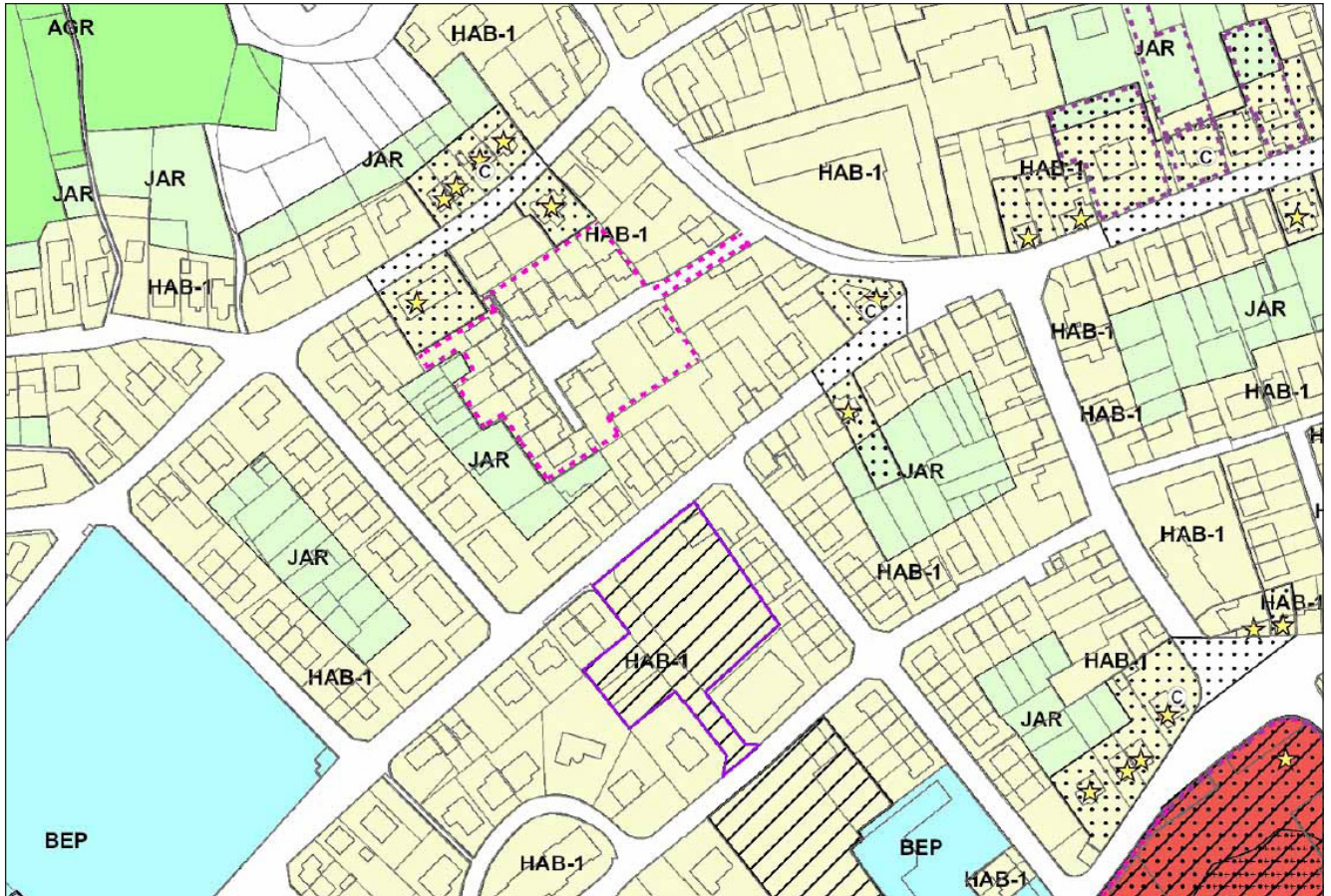
Conception :

URBA S.à r.l.
27, rue des Promenades
L-4774 Pétange
UP/10955



1.0 Plan d'aménagement général

1.1 Extrait partie graphique du PAG



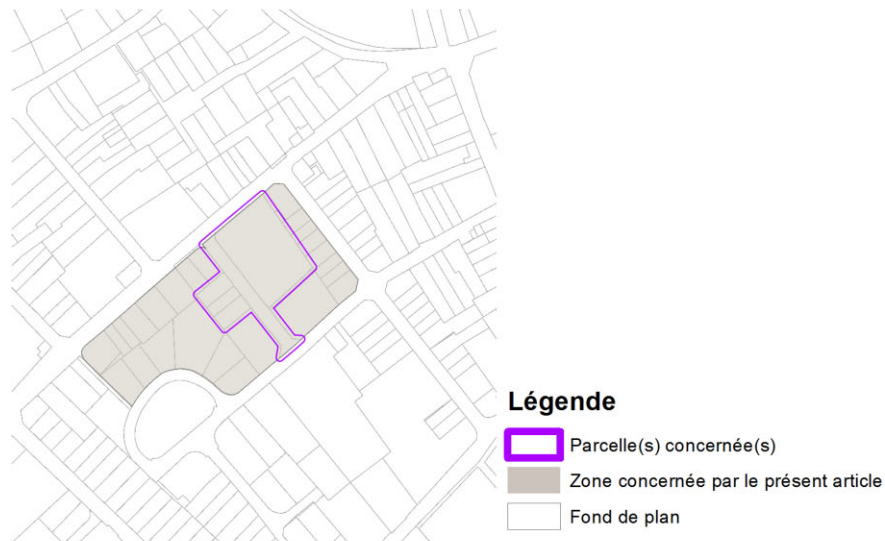
Extrait PAG de la commune de Diekirch élaboré par les bureaux d'études TR-ENGINEERING - PLANET+
 Origine : Geoportail

1.2 Extrait légende partie graphique



Extrait légende PAG de la commune de Diekirch élaboré par les bureaux d'études TR-Engineering - PLANET+
 Origine : Geoportail

1.3 Extrait partie écrite du PAG



Art. 3 Zones d'habitation

3.1 Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

On distingue une seule catégorie :

Zone d'habitation 1 (HAB-1)

3.2 Zone d'habitation 1 (HAB-1)

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande. Les maisons unifamiliales avec logement intégré sont admises.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une « zone d'habitation 1 » :

- a) au moins 70% des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, y compris les maisons unifamiliales avec logement intégré, soit isolées, jumelées ou groupées en bande.
- b) La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

ART. 22 ZONE SOUMISE À PAP « NOUVEAU QUARTIER »

Art. 14 Prescriptions générales

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS).

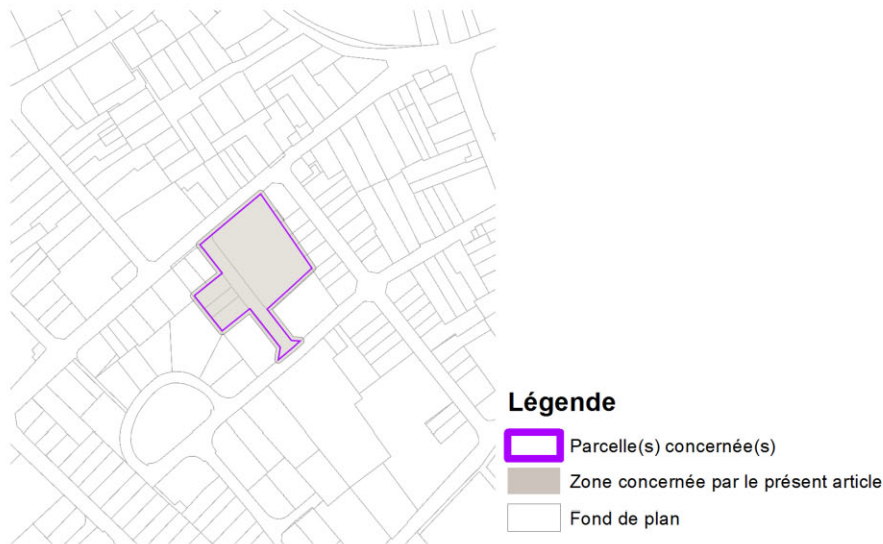
La densité de logements (DL) est fixée pour les zones d'habitation, les zones mixtes et zones d'activités économiques soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les définitions de la terminologie utilisée ci-avant sont reprises à l'annexe 1 de la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

Art.15 Minimas et maxima à respecter

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS), le coefficient de scellement du sol (CSS) et la densité de logement. Pour certaines zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », des valeurs minima sont également définies.

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier en partie graphique du plan d'aménagement général.



1.4 Degré d'utilisation du sol pour la zone soumise à un PAP NQ

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour la zone soumise au PAP nouveau quartier «Rue Victor Muller-Fromes et Edmond-Jean Klein».

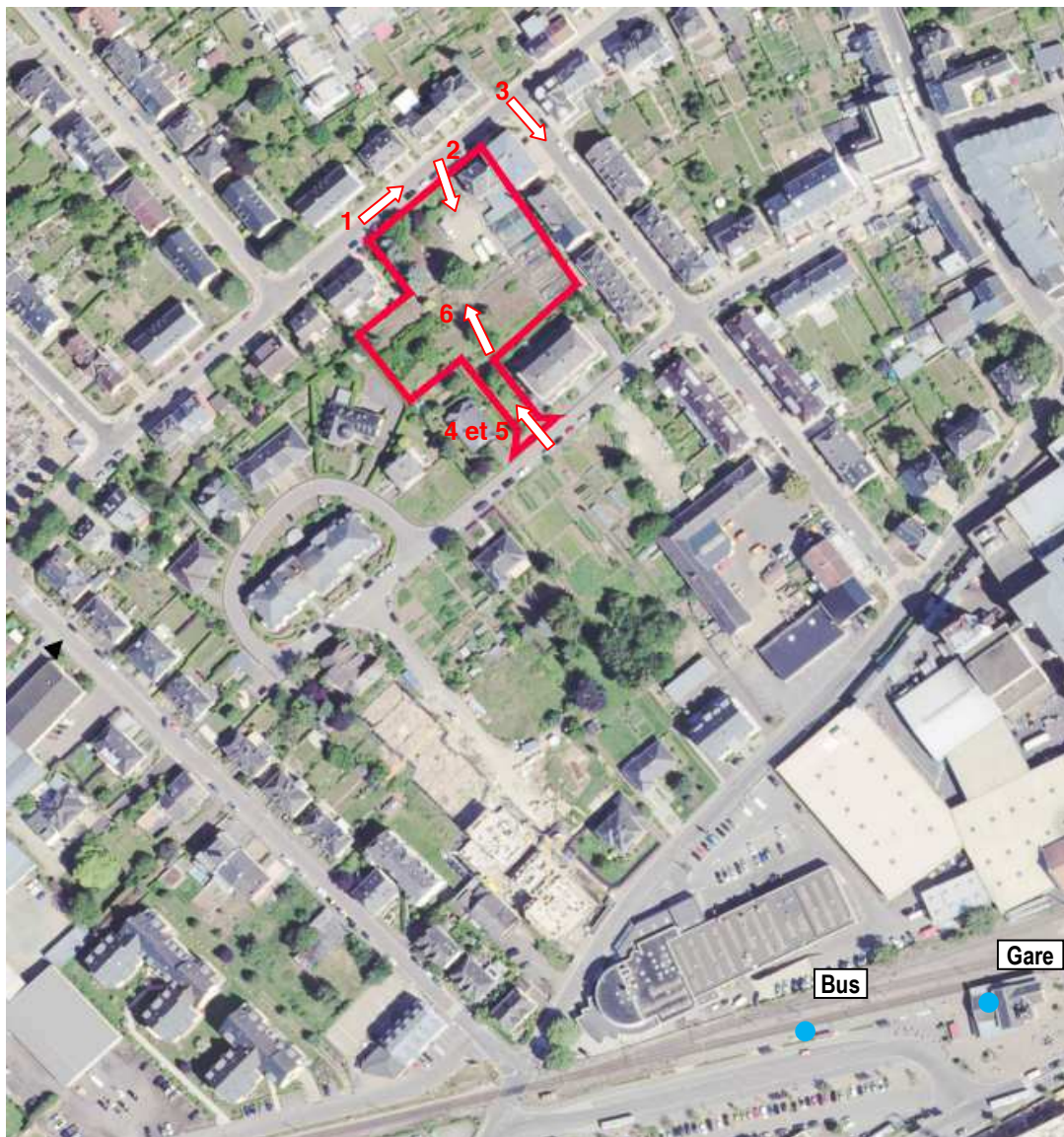
COS	0.40	CUS	0.60
	MIN		MIN
CSS	0.60	DL	20.00
			12.00

Extrait de la partie écrite du PAG de la commune de Diekirch
 Origine : Geoportail

7 SCHÉMA DIRECTEUR D43 – « RUES VICTOR MULLER-FROMES ET EDMOND-JEAN KLEIN »

A) CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE CONCERNÉE PAR LE SCHÉMA DIRECTEUR

Superficie	+/- 43 ares
Affectation projetée	Zone d'habitation 1
Contexte urbain	La zone est située dans un quartier pavillonnaire de Diekirch, avec toutefois une certaine mixité au niveau des constructions.
Mobilité	Accessibilité par la rue Edmond-Jean Klein et par la rue Victor Muller-Fromes
Infrastructures techniques	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue Edmond-Jean Klein et de la rue Victor Muller-Fromes.
Contexte naturel	Situation actuelle de la zone : jardins, potagers ainsi qu'une construction



Plan de localisation de la zone D43 à l'ouest de la ville de Diekirch et localisation des photos



Photo 1 : Vue depuis la rue Victor Muller-Fromes en direction de la zone d'étude



Photo 2 : Vue sur l'extrémité nord de la zone D43



Photo 3 : Rue du 11 Septembre en direction de la brasserie



Photo 4 : Accès projeté vers la zone, rue Edmond-Jean Klein



Photo 5 : Vue sur l'accès existant en limite de l'immeuble à appartements, rue Edmond-Jean Klein



Photo 6 : Jardins actuels au centre de la zone d'étude

B) IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

Enjeu urbanistique :

- Densification du tissu urbain dans les quartiers résidentiels à l'ouest du centre-ville de Diekirch
- Comblement de lacunes dans le tissu bâti existant / aménagement d'un cœur d'îlot

Lignes directrices majeures :

- Assurer la continuité du tissu urbain, l'intégration de la zone par rapport à l'existant ;
- Garantir les interfaces avec le tissu urbain existant : implantations, gabarit, orientations, espace-rue.

C) CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Identité et programmation urbaine de l'îlot :

La zone d'étude est entièrement destinée à l'habitat de type unifamilial.

Afin de respecter la structure actuelle du quartier, relativement aérée (jardins d'ornement et potagers), une densité relativement faible avec des stationnements sous forme de car-pots est à privilégier.

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :

Avec l'aménagement d'une placette et la voirie projetée, les surfaces à céder pour utilité publique s'élèvent à maximum 25%.

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

- Infrastructure de desserte routière, placette, liaison de mobilité douce ;
- Espace public, le cas échéant, nécessaire pour les infrastructures techniques liées aux eaux superficielles (rétention)

Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers :

Les jonctions fonctionnelles se font :

- Avec le centre-ville de Diekirch, ses commerces, services et équipements publics (écoles, église, ...), par les voiries existantes ;
- Via un accès piétonnier vers le cimetière, le long de la rue Victor Muller Fromes ;
- Avec la gare et le centre culturel « Al Seeërei » (l'un et l'autre à +/- 500m) par la rue Edmond-Jean Klein et la rue de l'Industrie.

Interfaces entre îlots et quartiers (intégration, gabarits, agencement des volumes) :

Les volumes construits devront respecter les gabarits des bâtiments voisins (2 niveaux + combles aménagés). L'implantation des maisons sera prioritairement jumelée ou en bande afin de densifier les lacunes existantes.

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

La zone se situe à proximité de nombreux pôles de développement, comme notamment, la gare et le centre culturel « Al Seeërei », le projet de réhabilitation du site de la brasserie et le centre-ville.

Répartition sommaire des densités :

12 à 20 log./ha brut (soit entre 5 et 8 log. max.).

Typologie et mixité des constructions :

Le schéma directeur prévoit des maisons unifamiliales principalement jumelées et en bande ainsi qu'éventuellement quelques maisons unifamiliales isolées afin de garantir une certaine mixité.

Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées :

- Implantation des bâtiments en tenant compte des jardins adjacents existants ;
- Maintien, dans la mesure du possible, de la structure verte existante, le cas échéant la plantation d'une rangée d'arbres serait à prévoir le long de la voie de desserte.

Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée :

Sans objet.

Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder / à mettre en évidence :

Au nord-est de la zone donnant sur la rue Victor Muller-Fromes, l'immeuble adjacent à la zone est repris en tant que gabarit à protéger dans l'inventaire du Service des Sites et Monuments Nationaux (mars 2014).

D) CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES**Connexions :**

On accède principalement au nouveau quartier par la rue Edmond-Jean Klein. Deux maisons seront desservies directement à partir de la Victor Muller-Fromes. Une connexion piétonne permettra de traverser la zone de part en part et ainsi relier la rue E-J. Klein avec la rue V. Muller-Fromes en mobilité douce.

Hiérarchie du réseau de voirie :

L'accès se fera par une voirie existante puis par une desserte interne.

Concept de stationnement :

Au vu de la proximité de toutes commodités (écoles, commerces/services, gare, etc.), les maisons en bande avec carports regroupés, garantissent aux futurs résidents une qualité de vie tout en encourageant les déplacements non motorisés.

Accès au transport collectif :

La gare ferroviaire et routière se situe à environ 500 m de la zone d'étude.

Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :

Concernant les eaux pluviales et les eaux usées générées par un aménagement de la zone, le raccordement se fait sur le réseau de canalisation eaux mixtes existant au niveau de la rue Edmond-Jean Klein.

E) CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS**Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :**

Le présent projet s'inscrit dans un quartier résidentiel.

Le schéma directeur tente de respecter au mieux les jardins existants autour de la zone en favorisant une implantation de jardin à jardin.

Coulées vertes et maillage écologique :

Via la desserte interne et la liaison piétonne projetées, un nouvel alignement d'arbres permettra de maintenir un maillage écologique au sein du futur quartier.

Biotopes à préserver :

Sans objet

F) CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE**Programme de réalisation du projet / faisabilité :**

Les aspects suivants devront être réglés préalablement à la démarche de planification :

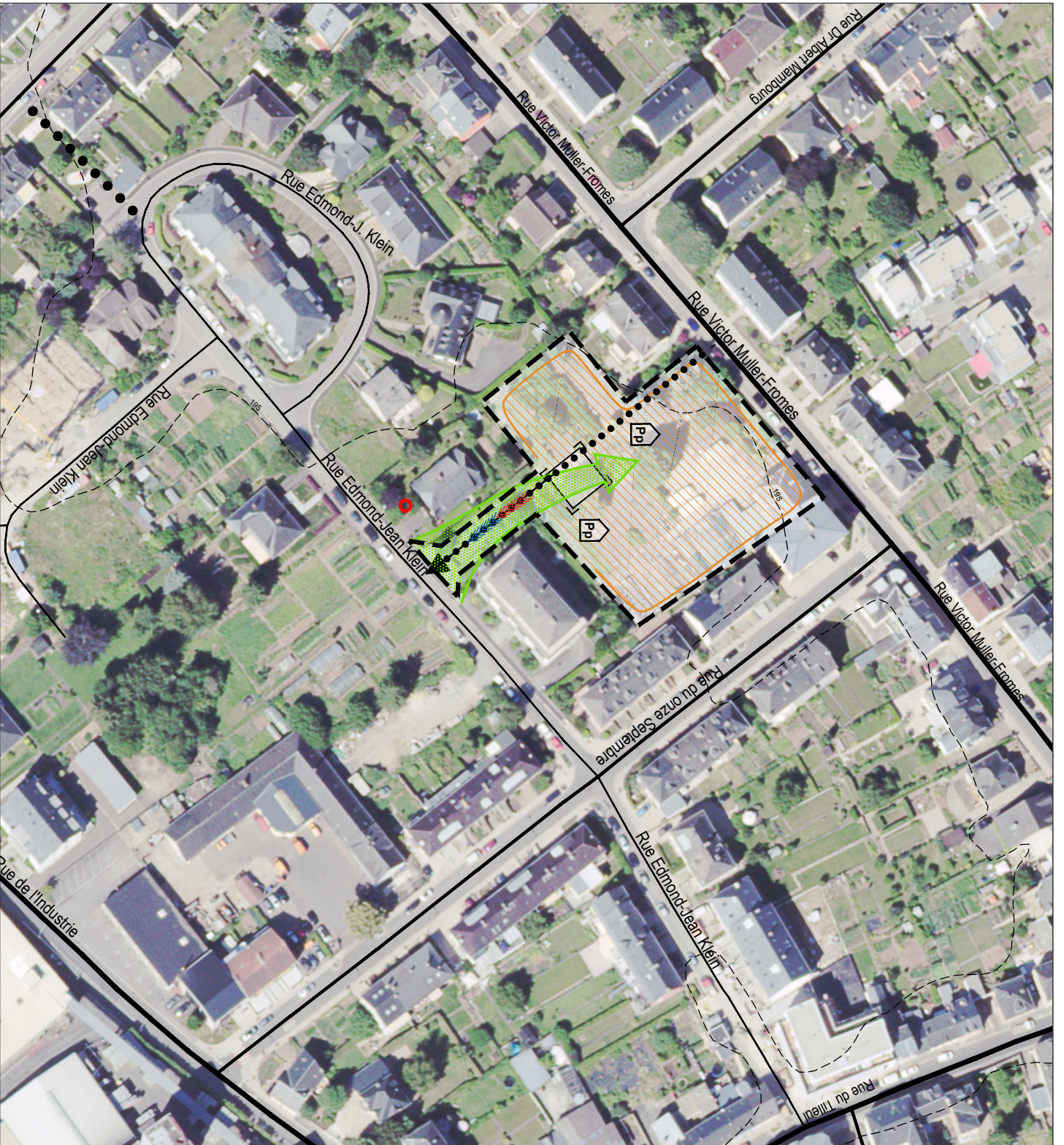
- Maîtrise du foncier ;
- Accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement.

Phasage de développement et le cas échéant, délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

L'aménagement de la zone nécessitera l'élaboration d'un PAP qui sera réalisé en une seule phase.

G) CRITÈRES DE DURABILITÉ

- Implantation des constructions respectant les jardins avoisinants et bénéficiant d'une bonne exposition ;
- Mise en place de mesures d'assainissement / rétention permettant de compenser l'imperméabilisation des surfaces ;
- Utilisation d'essences locales pour la réalisation des mesures d'intégration paysagère ;
- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire.



LEGENDE

--- définition du schéma directeur
 - - - - - courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programation urbaine / Répartition sommaire des densités
 (logement)
 Zone
 Espace public
 espaces mixtes carres
 Elément identitaire à préserver

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

Comexions
 réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
 mobilité douce (intraquartier)
 zone résidentielle / zone de rencontre
Aire de stationnement
 parking couvert
 parking privé

Infrastructures techniques

axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
 axe principal du canal pour eaux usées

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

coulée verte

Caractéristiques du site :

- Localisation : ouest de Diekirch
 - Surface brute : environ 0,43 ha
 - Topographie : 2 % de pente



SCHEMA DIRECTEUR D43

Ville de Diekirch - "Rues Victor Müller-Fromes/Edmond-Jean Klein"
 plan n°1

DATE: 10/03/2016

ECHELLE : 1/1000 ème

ES01017/ax15a109.dwg - Rv_1
 Plan de présentation - 10/03/2016
 Administration du Cadastre et de la Topographie (Copie et reproduction interdites)



2.0 Tableau récapitulatif

2.1 Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾:

Zone d'habitation 1 (HAB-1)

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum			
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL	12	20	CUS	0.00	0.60	COS	0.00	0.40	CSS	0.60
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0.46		ha							

Lot	surface à bâtir nette ⁽²⁾		nombre de logements ⁽²⁾		u.	surface construite brute ⁽²⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾			
	minimum	maximum	minimum	maximum		minimum	maximum	minimum	maximum	maximum			
Lot 1	313.00	m ²	1	1		0.00	275.00	m ²	0.00	125.00	m ²	165.00	m ²
Lot 2	226.00	m ²	1	1		0.00	275.00	m ²	0.00	125.00	m ²	165.00	m ²
Lot 3	226.00	m ²	1	1		0.00	275.00	m ²	0.00	125.00	m ²	165.00	m ²
Lot 4	226.00	m ²	1	1		0.00	275.00	m ²	0.00	125.00	m ²	165.00	m ²
Lot 5	758.00	m ²	0	1		0.00	360.00	m ²	0.00	210.00	m ²	320.00	m ²
Lot 6	768.00	m ²	0	1		0.00	360.00	m ²	0.00	210.00	m ²	320.00	m ²
Lot 7	384.00	m ²	1	1		0.00	300.00	m ²	0.00	160.00	m ²	230.00	m ²
Lot 8	384.00	m ²	0	1		0.00	300.00	m ²	0.00	160.00	m ²	230.00	m ²
Lot "N°29"	482.00	m ²	1	1		0.00	312.00	m ²	0.00	260.00	m ²	360.00	m ²
Total	3,767.00	m²	6	9	u.	0.00	2,732.00	m²	0.00	1,500.00	m²	2,120.00	m²
Coefficients résultant du PAP		DL ⁽²⁾	13.164	19.746	CUS ⁽²⁾	0.000	0.599	COS ⁽²⁾	0.000	0.398	CSS ⁽²⁾	0.563	

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.

(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Observations :

3.0 Descriptif urbanistique

3.1 Motif

Le PAP "Rue Victor Muller-Fromes" a pour motif le développement des fonds sis entre ladite rue et la rue Edmond-Jean Klein, située au sud-est de la zone PAP. Ces terrains constituent une lacune de construction dans le tissu bâti existant d'un quartier résidentiel à l'ouest du centre-ville de Diekirch.

Le projet prévoit la construction de logements du type unifamilial.

Le maître d'ouvrage est: **MAJERUS-PARMENTIER** Constructions S.à r.l.
25 Z.A.E.R. Op der Héi
L-9809 Hosingen

Les parcelles concernées par le PAP portent les références cadastrales n°945/7579, n°945/7580, n°945/7581, n°945/7584, n°945/7585 et n°945/7587, Commune de Diekirch, Section - A - de Diekirch, sises au lieu-dit Rue Victor Muller-Fromes et couvrent en total une superficie de 45a58ca.

3.2 Localisation du site

Le présent projet se trouve dans la ville de Diekirch, le chef-lieu de la commune et du canton portant le même nom. Ensemble avec les communes de Bettendorf, Colmar-Berg, Ettelbruck, Erpeldange-sur-Sûre et Schieren, Diekirch forme la "Nordstad", la Ville du Nord: cette région au bord des Ardennes luxembourgeoises compte outre Luxembourg-Ville et Esch/Alzette comme 3e pôle de développement du Grand-Duché.

Diekirch est surtout connu par la brasserie portant le même nom. Diekirch est également ville de garnison du fait que la seule caserne militaire du Grand-Duché de Luxembourg s'y retrouve sur les hauteurs du Herrenberg.

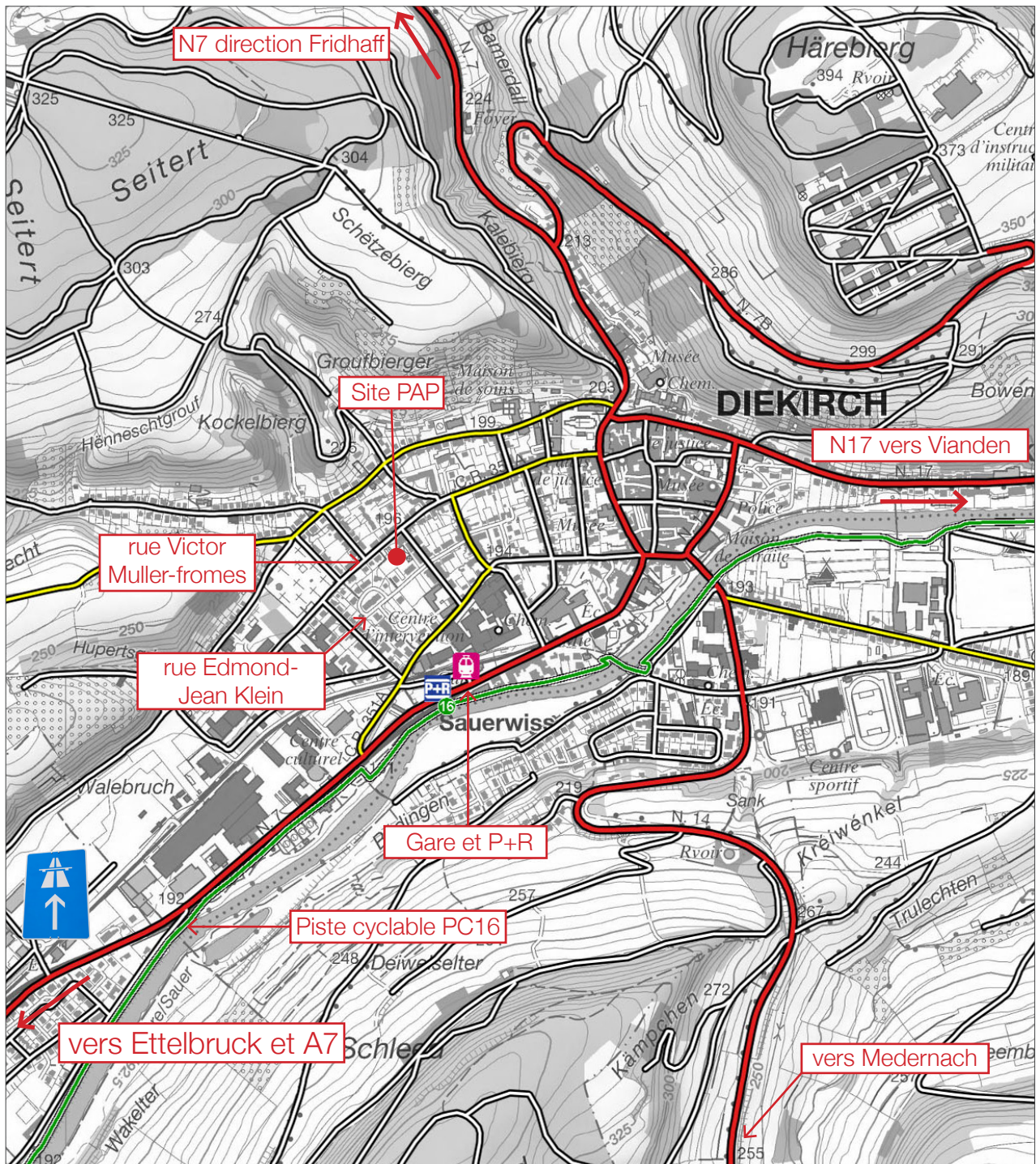
Diekirch comptait 6.854 habitants en juin 2018.



Extrait carte topographique de la ville avec localisation du PAP - Origine : Geoportail

3.3 Accès au site

Le L'accès au site se fera par la rue Victor Muller-Fromes et la rue Edmond-Jean Klein puis par une desserte interne.



Extrait carte topographique avec réseau routier - Origine : Geoportail

Venant de la "Nordstrooss" la A7 et la route d'Ettelbruck la N7, on accède le site en prenant la rue de l'Industrie et puis la rue du Onze Septembre.

3.4 Situation actuelle



Vue de la rue Victor Muller-Fromes sur le bâtiment n°29 avec l'activité commerciale FLEURILUX comprenant serres, potagers et abris derrière la maison. Origine : google maps



Les terrains sis au nord-ouest du projet, le long de la rue Victor Muller-Fromes seront desservis par celle-ci.

Vue du trottoir de la rue Victor Muller-Fromes en direction sud-ouest.



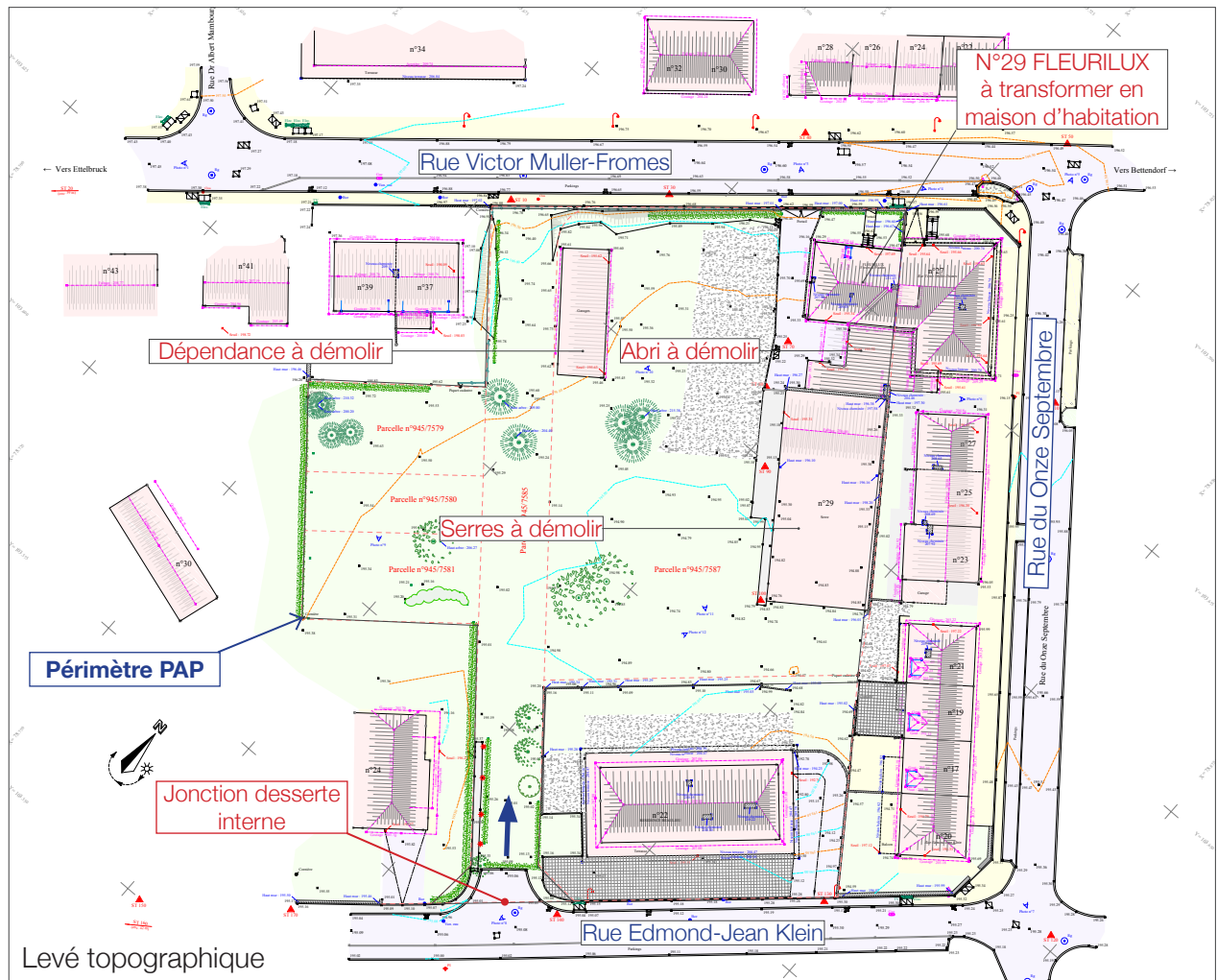
Vue de la rue Victor Muller-Fromes sur l'accès carrossable et le parking de FLEURILUX.



Vue de la rue Edmond-Jean-Klein en direction nord-est

Les lots à l'intérieur du nouveau quartier seront accédés principalement par la rue Edmond-Jean Klein puis par une desserte interne. Origine : google maps

3.5 Constructions à démolir



Vue en direction nord-ouest sur les serres et potagers qui seront à démolir lors du lotissement des fonds.



Vue du côté et de la façade arrière du bâtiment commercial FLEURILUX. La construction principale sera réaménagée en maison d'habitation, l'abri de derrière avec toit en tôle sera à démolir.

3.6 Viabilisation du projet

Les terrains longeant la rue Victor Muller-Fromes seront desservis par celle-ci et les quatre lots projetés seront raccordés aux réseaux y existant.

Pour les fonds sis en deuxième position, le PAP prévoit la réalisation de quatre nouveaux lots qui seront viabilisés par une nouvelle desserte interne comprenant une place de rebroussement et un accès piéton vers la rue Victor Muller-Fromes.



Extrait du projet de viabilisation interne de la zone

3.7 Accès au transport en commun et mobilité douce

3.7.1 Chemin de fer

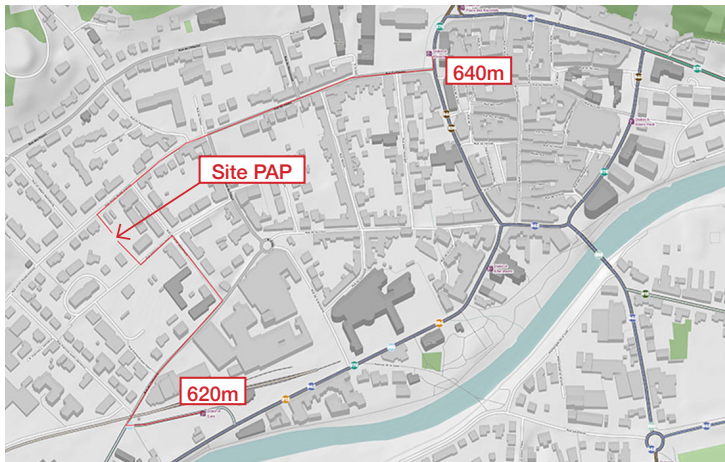
La gare la plus proche est celle de Diekirch. Elle se trouve à environ 360 m (ligne aérienne), 2 minutes en voiture (moins 1 km) et dispose d'un Parking non payant de 376 emplacements, 2 places pour personnes à mobilité réduite, 7 places vélos et abris vélos.

La gare de Diekirch est desservie par la ligne 10 des trains CFL. Au départ de Luxembourg, la ligne dessert entre autres Mersch et Ettelbruck, ensuite en alternance Diekirch, Wiltz ou Troisvierges.

3.7.2 Lignes d'autobus

L'arrêt d'autobus le plus proche est "Diekirch Gare" dans l'avenue de la gare et se trouve à 620 m du PAP. Le réseau comprend de nombreuses lignes d'autobus.

En supplément, le "Nordstadbus" qui a été créé pour développer la mobilité entre les communes de la Nordstad. De Colmar-Berg jusqu'à Bettendorf en passant par Warken ou encore Erpeldange-sur-Sûre, deux lignes de bus effectuent des trajets réguliers entre le sud et le nord de la Nordstad.



Carte routière – extrait Diekirch - Origine : ACT Geoportail Luxembourg 2018

Plusieurs bus scolaires desservent les établissements scolaires à Diekirch et région. Le site Herrenberg est desservi par la navette Centre militaire qui fait la liaison entre Diekirch-Centre et la caserne Grand-Duc Jean au Herrenberg.

3.7.3 Piste cyclable

Diekirch est desservi par la PC16, la piste cyclable de la Sûre Moyenne faisant la liaison entre Kautenbach (PC21 et PC22) et Reisdorf (PC3 et PC5) en passant par Ettelbruck et Diekirch.

A Ettelbruck, la piste cyclable est accessible à partir de la gare d'Ettelbruck en passant en-dessous des rails en direction de la «rue Stackels». Elle continue son chemin en direction de Diekirch en passant par Ingeldorf. A l'entrée d'Ingeldorf, elle traverse la Sûre. Après Ingeldorf, la piste cyclable continue vers Diekirch entre la N7 et la Sûre.

A Diekirch, la PC16 traverse de nouveau la Sûre, derrière les terrains de tennis et poursuit son chemin à travers la «Sauerwiss» jusqu'au centre sportif de Diekirch. Ensuite, elle joint le CR356 pour se diriger vers Gilsdorf.

L'accès à la piste cyclable PC16 le plus proche se trouve en descendant en direction de la Sûre vis-à-vis de la Sauerwiss à 520 m au sud du PAP.

3.8 Concept d'assainissement

Suivant la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau, l'évacuation des eaux des nouveaux PAP doit se faire moyennant un système séparatif.

3.8.1 Évacuation des eaux usées

Le concept d'assainissement du PAP (système séparatif) prévoit pour les lots n°1-n°4 ainsi que pour la maison existante n°29, un raccordement à la canalisation d'eaux mixtes existante de la rue Victor Muller-Fromes.

Les eaux usées provenant des lots n°5-n°8 seront collectées par un nouveau réseau dans la desserte interne, puis déversées dans la canalisation d'eaux mixtes existante de la rue Edmond-Jean Klein.

3.8.2 Évacuation des eaux pluviales

Le PAP prévoit une gestion écologique des eaux pluviales moyennant des toitures végétalisées, une réduction des surfaces imperméabilisées sur les parcelles privées, et l'utilisation de structure de construction drainant y compris revêtements de sol réalisés en matériaux perméables, pour la construction des chemins piéton et emplacement de stationnement publics.

Néanmoins les eaux récoltées en surfaces privées (revêtements drainants) ainsi que les eaux de toitures végétalisées des 4 maisons à l'intérieur du PAP (lots n°5-n°8) seront collectées par des rigoles ou siphons situées sur terrain privé avant d'être raccordées à la canalisation d'eaux pluviales projetée dans la nouvelle voirie.

Les eaux récoltées en surface et des toitures vertes des 4 maisons longeant la rue Victor Muller-Fromes (lots n°1-n°4), ainsi que de la toiture inclinée de la maison existante à transformer, seront collectées par des rigoles ou siphons situés sur domaine privé avant d'être raccordées séparément à la canalisation d'eaux mixtes existante dans la rue Victor Muller-Fromes.

3.8.3 Accord de principe

L'accord de principe émis par l'Administration de la gestion de l'eau en date du 2 novembre 2018 porte la référence EAU/ACP/18/0084.

3.9 Programmation urbaine

L'objectif principal du présent PAP est de développer les terrains se trouvant le long de la rue Victor Muller-Fromes et, en deuxième position, par rapport à la rue du Onze Septembre et rue Edmond-Jean Klein par le biais d'une desserte interne avec raccordement à la dernière.



Vue aérienne montrant les constructions environnantes - Origine : ACT Geoportail Luxembourg 2018

Le PAP est situé dans un quartier pavillonnaire de Diekirch, avec toutefois une certaine mixité au niveau des constructions. Le projet prévoit la densification du tissu urbain dans les quartiers résidentiels à l'ouest du centre-ville de Diekirch



À droite: vue de la rue Victor Muller-Fromes avec des bâtiments résidentiels de 2 à 3 niveaux pleins + combles ou étage en retrait.



Vue aérienne avec l'implantation des nouvelles constructions - Origine fond de plan: ACT Geoportail Luxembourg 2018

Les nouvelles constructions le long de la rue Victor Muller-Fromes, seront du type maison en bande afin de densifier la lacune existante, et d'une transformation d'un commerce en maison d'habitation dans le but de garantir l'interface avec le tissu urbain des construction adjacentes.



À gauche: vue de la rue du Onze Septembre et du voisinage immédiat avec des bâtiments de 3 à 4 niveaux pleins + combles.

À l'intérieur de l'îlot l'implantation des maisons sera prioritairement jumelée et isolée afin de garantir les interfaces avec les jardins avoisinants et le tissu urbain existant.

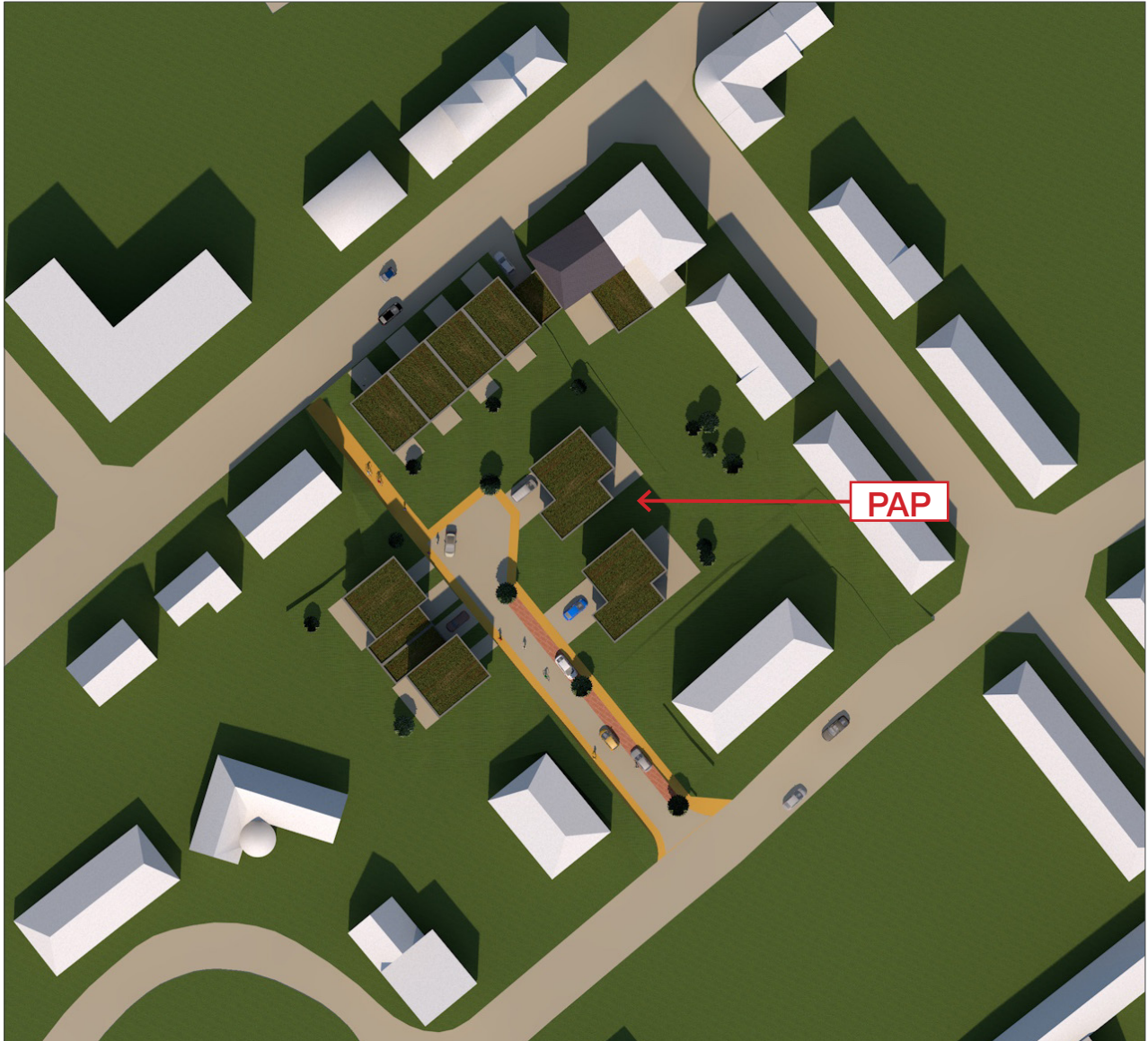
À droite: vue de la résidence «BEAULIEU» dans la rue Edmond-Jean Klein.

Des mesures de viabilisation ont été entreprises dans le passé afin d'assurer la connexion d'une nouvelle rue et d'optimiser le développement des fonds situés à l'intérieur du quartier.



4.0 Illustration du projet

4.1 Implantation des constructions



Vue en plan de l'implantation du nouveau lotissement

4.2 Aménagement des espaces publics

Le présent projet prévoit la construction d'une aire de manœuvre centrale, la création d'emplacements publics le long de la nouvelle déserte interne, ainsi que l'aménagement d'une liaison piétonne de 3,00m vers la rue Victor Muller-Fromes situé au nord-ouest du projet afin d'améliorer l'accessibilité de la rue Edmond-Jean Klein.

Le chemin piéton sera équipé d'une borne amovible actionnée uniquement par les personnes et véhicules autorisés. La structure de construction du chemin y compris le revêtement seront à réaliser en matériaux drainant respectivement perméables à fort pouvoir d'infiltration.



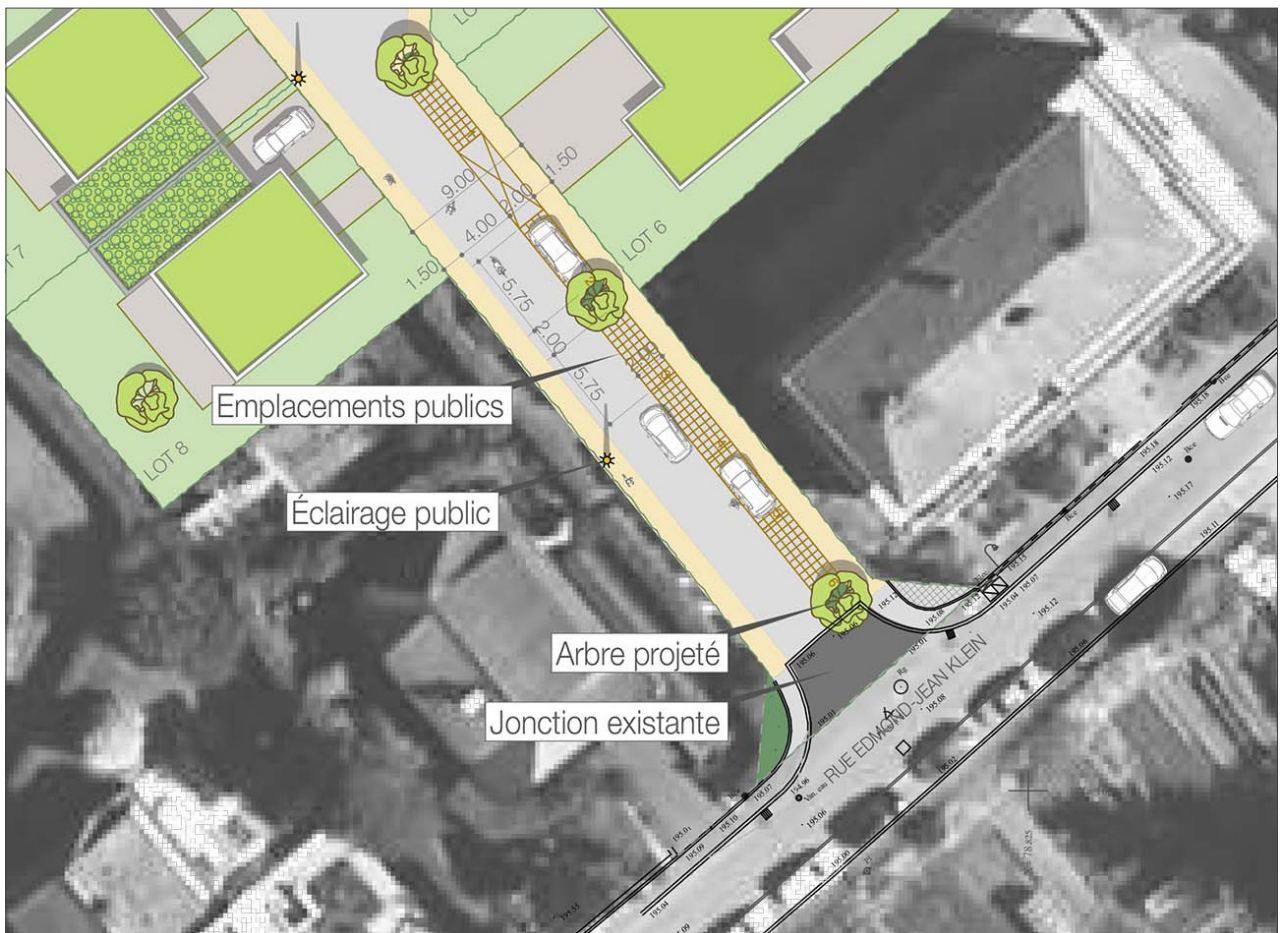
Plan de situation montrant l'aire de manoeuvre, le chemin piéton et une partie des nouveaux parkings publics.

La nouvelle rue sera structurée par une rangée d'arbres à haute tiges d'essence indigène.

La structure de construction y compris le revêtement des emplacements publics seront à réaliser sous forme de parkings écologiques en matériaux drainant respectivement perméables à fort pouvoir d'infiltration.



Exemple revêtement dalle parking perméable



Plan de situation montrant la rangée d'arbres, l'éclairage public et la jonction avec la rue Edmond-Jean Klein situé au sud-est du projet

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux surfaces destinées à être cédées au domaine public. D'une part le PAP prévoit la cession de la nouvelle voie d'accès et de l'aire de manœuvre, d'autre part le projet prévoit la cession d'un nouveau chemin piéton et de places de stationnement publiques.

L'aménagement de l'espace public à l'endroit prévu par le projet d'aménagement particulier, le choix du modèle des lampadaires, la mise en souterrain des réseaux d'alimentation, ainsi que le projet d'assainissement détaillé feront l'objet de plans d'exécution ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Échevinal.

Les fonds destinés à être cédés au domaine public communal sont définis dans la partie graphique du PAP.

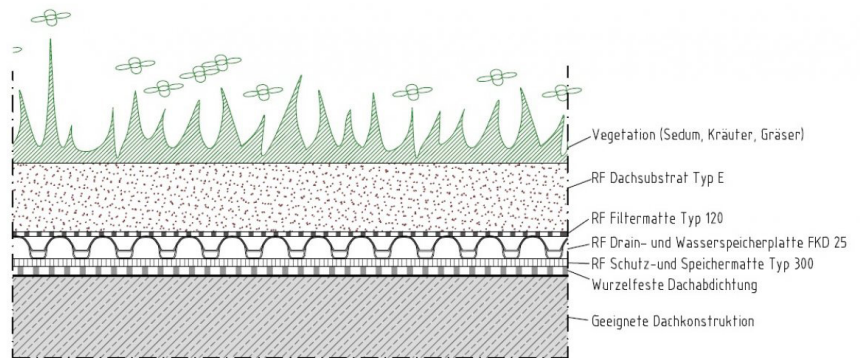
4.3 Aménagement des espaces privés

Un élément clé du présent projet consiste dans gestion plus écologique des eaux pluviales - c'est à dire la réduction et/ou la rétention moyennant des systèmes d'infiltration, de collecte des eaux pluviales ou encore des toits végétalisés ainsi que la réduction de l'imperméabilisation des sols.



Exemple de toitures végétalisées (extensives)

À ces fins, le PAP prévoit, à l'exception de la maison existante n°29, des constructions avec des toitures plates végétalisées et traitées de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.



Coupe schématique de la structure d'un toit végétalisé

De même pour les espaces privés extérieur réservés au stationnement et à leurs accès, qui sont à construire de manière perméable, c. à d. la structure de construction y compris le revêtement de sol seront à réaliser en matériaux drainants respectivement perméables.

4.4 Modélisation du projet en maquette virtuelle 3D



Vue de l'espace public central du projet, des maisons en bande projetées le long de la rue Victor Muller-Fromes, ainsi que du bâtiment existant n°29 de FLEURILUX qui sera transformé en maison d'habitation.



Vue de l'accès de la nouvelle desserte interne avec raccordement à la rue Edmond-Jean Klein et des quatre nouvelles maisons jumelées et isolées à l'intérieur de l'îlot.

5.0 Fiche de synthèse

5.1 Annexe II : Données structurantes relatives au PAP

Projet initié par <u>Majerus-Parmentier Constructions Sàrl</u> élaboré par <u>URBA Urbanistes Sàrl</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																		
Situation géographique Commune <u>Diekirch</u> Localité <u>Diekirch</u> Lieu-dit <u>Rue Victor Müller-Fromes</u>		Organisation territoriale de la commune CDA <input checked="" type="checkbox"/> Commune prioritaire <input type="checkbox"/> Pôle de développement <input type="checkbox"/>																																		
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Écoles; lycée; administrations et services communaux (PAP à 450m du centre-ville)</u>																																				
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>PAG C014</u> Zone(s) concernée(s) <u>Zone d'habitation 1</u> <u>PAP nouveau quartier</u>		Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement <input type="checkbox"/> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de buit <input type="checkbox"/> Voirie nationale (permission de voirie) <input type="checkbox"/> Gestion de l'Eau (zones inondables) <input type="checkbox"/> Sites et Monuments <input type="checkbox"/> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> Zone SEVESO <input type="checkbox"/> Autres <input type="checkbox"/>																																		
COS <table border="1"> <tr><td>minimum</td><td></td><td>maximum</td></tr> <tr><td>-</td><td> </td><td>0.40</td></tr> </table> CUS <table border="1"> <tr><td>-</td><td> </td><td>0.60</td></tr> </table> CSS <table border="1"> <tr><td>-</td><td> </td><td>0.60</td></tr> </table> DL <table border="1"> <tr><td>12</td><td> </td><td>20</td></tr> </table> Emplacements de stationnement <table border="1"> <tr><td>5</td><td> </td><td>-</td></tr> </table>		minimum		maximum	-		0.40	-		0.60	-		0.60	12		20	5		-																	
minimum		maximum																																		
-		0.40																																		
-		0.60																																		
-		0.60																																		
12		20																																		
5		-																																		
Terrain Surface brute du terrain <u>0.46 ha</u> Surface nette du terrain <u>0.38 ha</u>		Surface cédée au domaine public communal <u>0.0791 ha</u> Taux de cession <u>17.35 %</u>																																		
Surface destinée aux voiries de desserte (publiques et privées) _____ Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ Surface destinée à la circulation non motorisée (publique et ouverte au public) _____ Surface destinée au stationnement public _____ Surface destinée à l'espace vert public _____ Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____		<u>0.0032 ha</u> <u>0.70 %</u> <u>0.0351 ha</u> <u>7.70 %</u> <u>0.0321 ha</u> <u>7.04 %</u> <u>0.0069 ha</u> <u>1.51 %</u> <u>0.0018 ha</u> <u>0.39 %</u> ha <u>0 %</u>																																		
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>0.0791 ha</u>																																				
Scellement maximal du sol <u>0.2227 ha</u>		Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>10</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>3.767 a.</u>																																		
Constructions <table border="1"> <tr><td></td><td>minimum</td><td>maximum</td></tr> <tr><td>Surface constructible brute</td><td>_____</td><td><u>2734 m2</u></td></tr> <tr><td>Emprise au sol</td><td>_____</td><td><u>1506 m2</u></td></tr> <tr><td>Nombre de logements</td><td><u>5</u></td><td><u>9</u></td></tr> <tr><td>Densité de logements / hectare brut</td><td><u>10.97</u></td><td><u>19.75 u./ha</u></td></tr> <tr><td>Personnes estimées / logement</td><td><u>1</u></td><td><u>2.4</u></td></tr> <tr><td>Nombre d'habitants</td><td><u>5</u></td><td><u>21.6</u></td></tr> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	_____	<u>2734 m2</u>	Emprise au sol	_____	<u>1506 m2</u>	Nombre de logements	<u>5</u>	<u>9</u>	Densité de logements / hectare brut	<u>10.97</u>	<u>19.75 u./ha</u>	Personnes estimées / logement	<u>1</u>	<u>2.4</u>	Nombre d'habitants	<u>5</u>	<u>21.6</u>	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: <table border="1"> <tr><td></td><td>minimum</td><td>maximum</td></tr> <tr><td>unifamilial</td><td><u>5</u></td><td><u>9</u></td></tr> <tr><td>bifamilial</td><td>_____</td><td>_____</td></tr> <tr><td>collectif (>2 log/bât.)</td><td>_____</td><td>_____</td></tr> </table>			minimum	maximum	unifamilial	<u>5</u>	<u>9</u>	bifamilial	_____	_____	collectif (>2 log/bât.)	_____	_____
	minimum	maximum																																		
Surface constructible brute	_____	<u>2734 m2</u>																																		
Emprise au sol	_____	<u>1506 m2</u>																																		
Nombre de logements	<u>5</u>	<u>9</u>																																		
Densité de logements / hectare brut	<u>10.97</u>	<u>19.75 u./ha</u>																																		
Personnes estimées / logement	<u>1</u>	<u>2.4</u>																																		
Nombre d'habitants	<u>5</u>	<u>21.6</u>																																		
	minimum	maximum																																		
unifamilial	<u>5</u>	<u>9</u>																																		
bifamilial	_____	_____																																		
collectif (>2 log/bât.)	_____	_____																																		
Surface de vente maximale _____ m2		Surf./ nbre de log. à coût modéré _____ Surface brute de bureau maximale _____ m2																																		
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ vh/j Chemin Repris _____ vh/j Chemin communal <u>Rue Victor Müller-Fromes et nouvelle rue</u>		Emplacements de stationnement <table border="1"> <tr><td></td><td>activités</td><td>habitat</td><td></td></tr> <tr><td>publics</td><td>_____</td><td><u>6</u></td><td></td></tr> <tr><td>privés (min.)</td><td>_____</td><td><u>5</u></td><td></td></tr> <tr><td>privés (max.)</td><td>_____</td><td>_____</td><td></td></tr> <tr><td>total (max.)</td><td><u>0</u></td><td><u>6</u></td><td><u>6</u></td></tr> </table>			activités	habitat		publics	_____	<u>6</u>		privés (min.)	_____	<u>5</u>		privés (max.)	_____	_____		total (max.)	<u>0</u>	<u>6</u>	<u>6</u>													
	activités	habitat																																		
publics	_____	<u>6</u>																																		
privés (min.)	_____	<u>5</u>																																		
privés (max.)	_____	_____																																		
total (max.)	<u>0</u>	<u>6</u>	<u>6</u>																																	
Offre de transport collectif dans la localité Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue) <u>620 m</u>		Proximité gare (distance parcourue) <u>360 m</u>																																		
Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>104 m</u> Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>72 m</u>		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m2 Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m2																																		